Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/4304

09. 04. 96

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS
— Drucksache 13/3963 —

Privatisierung von Werkswohnungen in Ostdeutschland und diesbezügliche Aktivitäten der Treuhandliegenschaftsgesellschaft

Die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG) hat die Aufgabe, über 150 000 Wohnungen, davon ca. 70 000 Häuser und Wohnungen der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) und volkseigenen Güter (VEG) und die rd. 80 000 Werkswohnungen von früheren Treuhandunternehmen zu privatisieren. Diese insgesamt 150 000 Wohnungseinheiten sind auf über 8 000 Standorte in den ostdeutschen Bundesländern verteilt. Von dieser Wohnungsprivatisierung sind nach Aussagen der TLG etwa eine halbe Million Menschen unmittelbar betroffen. Der überwiegende Teil dieser Menschen sind Altersrentner oder arbeitslos, im Vorruhestand, in Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen o. ä.

Bereits am 7. November 1994 gab die Bundesregierung mit ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Ilja Seifert und der Gruppe der PDS/Linke Liste (Drucksache 12/8607) Auskunft über den Umgang des Bundes bzw. die von ihr beauftragten Institutionen mit den Werkswohnungen in Ostdeutschland. Inzwischen ist mehr als ein Jahr vergangen, Zeit für eine erneute Zwischenbilanz. Laut TLG-Richtlinie Wohnungsprivatisierung in der Fassung vom 14. November 1995 soll der Privatisierungsprozeß „für den Mieter nachvollziehbar und für die Öffentlichkeit überprüfbar" gestaltet werden.

Zahlreiche Kritiken von Mieterinnen und Mietern sowie Vertretern aus den Kommunen beziehen sich auf die mangelnde Zusammenarbeit der TLG mit den Mietern und Kommunen und auf die Wohnungsbewirtschaftung bis zum Abschluß der Privatisierung. Insbesondere besteht der Eindruck, daß wohnungs- und sozialpolitische Gesichtspunkte von fiskalischen Interessen verdrängt werden, was auch damit zusammenhängen kann, daß die TLG dem Bundesminister der Finanzen und nicht dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau untersteht.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 3. April 1996 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Vorbemerkung

Die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft ist seit Anfang 1995 Eigentumsgesellschaft der nach Treuhandliegenschaftsübertragungsverordnung (TreuhLÜV) vom 20. Dezember 1994 übertragenen Liegenschaften, zu denen auch Werkswohnungen aus Unternehmen des Treuhand-Nachfolgebereiches gehören. Vorher hat sie Wohnungen geschäftsbesorgend veräußert, restituiert und kommunalisiert. Im Jahr 1995 wurden entsprechend der Zielsetzung der Bundesregierung, nicht land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften des Treuhand-Nachfolgebereiches bei der TLG zu konzentrieren, weitere Bestände aus Unternehmen i. L. und Gütern i. L. auf die TLG übertragen. Diese Übertragungen sind heute weitgehend abgeschlossen. Angaben bezüglich der Wohnungsbestände beziehen sich auf die Tätigkeit der TLG.

Die Übertragung der ehemaligen Werkswohnungen auf die TLG stellt deren sozialverträgliche Privatisierung nach einheitlichen Richtlinien sicher. Die TLG-Richtlinien sehen vor, Wohnungen zunächst den Mietern zu einem Festpreis anzubieten, bevor sie Familien- und Betriebsangehörigen offeriert werden. Durch die bevorzugte Vergabe an die Mieter wird die Bildung von Wohneigentum gefördert. Die TLG gewährt Mietern für den Kauf zinsbegünstigte Restkaufdarlehen. In Härtefällen wird bei Mietern, die ihr Vorkaufrecht nicht ausüben, eine Eigenbedarfkündigung kaufvertraglich ausgeschlossen.

Die TLG bemüht sich bei geschlossenen Wohnungsbeständen, die eine erfolgreiche Einzelprivatisierung nicht erwarten lassen, durch Gründung von Bewohnergenossenschaften eine eigentumsnahe Lösung herbeizuführen. Kommt diese nicht in Betracht, werden Bestände an kommunale Gesellschaften und private Investoren veräußert.

Viele Wohnungen werden erst seit Eigentumsübertragung auf die TLG von ihr bewirtschaftet. Die Privatisierungskonzeption ist darauf gerichtet, Wohnungen schnell zu verwerten. Wohnungen werden i. d. R. unsaniert veräußert, um die Sanierung und Modernisierung entsprechend den Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten der Käufer durchzuführen. Dieses hat sich bewährt und spiegelt sich auch in den Kaufpreisen der Wohnungen wider.

Wegen des hohen Sanierungsrückstaus der Wohnungen wird die TLG zukünftig Instandhaltungsmaßnahmen in erheblichem Umfang durchführen müssen. Aufgrund des nachfragebedingt vorgezogenen Verkaufs der vermieteten und in besserem Zustand befindlichen Wohnungen erhöht sich der Anteil nicht vermieteter und z. T. auch abzureißender Liegenschaften.

Die Bundesregierung sieht in der sozialverträglichen Privatisierung von mehr als 70000 Wohnungen eine positive Leistung der TLG, die in dieser Form noch von keinem Unternehmen erbracht wurde. Angesichts der Bedeutung des Wohnungskaufs für die Mieter sind eingehende Nachfragen, Beschwerden und Petitionen bzgl. der Handlungsweise der TLG verständlich. Diese beziehen sich zum großen Teil auf die Dauer des Privatisierungsprozesses,

der häufig durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse belastet ist, und selten auf die Kaufpreise der Wohnungen.

1. Was hat die Bundesregierung getan, um Kenntnisse über die Einkommens- und Sozialstruktur der Mieterinnen und Mieter in den zu privatisierenden Werkswohnungen zu erlangen, und welche Erkenntnisse hat sie diesbezüglich bisher gewonnen (Anteil der Rentenbezieher, Arbeitslose usw.)?

Schon aus datenschutzrechtlichen Gründen erhebt die Bundesregierung keine Daten über die Einkommens- und Sozialstruktur der Mieter der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH. Bezüglich der TLG-Wohnungen ist ihr bekannt, daß ein relativ hoher Anteil der Mieter zu einkommensschwachen Gruppen gehört.

2. Wie viele Werkswohnungen wurden bisher (1991, 1992, 1993, 1994, 1995 und aufgeschlüsselt nach Bundesländern) privatisiert oder anderweitig veräußert
   a) an Mieterinnen und Mieter bzw. deren Angehörige,
   b) durch Gründung von Genossenschaften,
   c) an Kommunen bzw. kommunale Wohnungsunternehmen,
   d) an Dritte?

Insgesamt wurden bis zum 31. Dezember 1995 von dem durch die TLG zu verwertenden Bestand von 141997 Wohnungen 70895 Wohnungen privatisiert, kommunalisiert oder restituiert. Unter den abgeschlossenen Verwertungen befanden sich 42600 ehemalige Werkswohnungen. Seit 1994 ist es möglich, die jährlichen Verkäufe der Werkswohnungen auszuweisen. Zu den nach Bundesländern und Zeiträumen aufgeschlüsselten Daten bezüglich der Werkswohnungen verweise ich auf nachstehende Tabellen.

Tabelle 1: Verwertete Werkswohnungen nach Bundesland

	1991–1993	1994	1995	Summe:
Brandenburg	1 570	3 700	3 200	8 470
Mecklenburg-Vorpommern	330	1 040	680	2 050
Sachsen-Anhalt	2 320	7 000	9 470	18 790
Sachsen	1 700	3 390	3 300	8 390
Thüringen	2 720	1 180	1 000	4 900
Werkswohnungen gesamt:	8 640	16 310	17 650	42 600

Tabelle 2: Käufer der Werkswohnungen

Käufer	Anzahl
Mieter oder Angehörige der Mieter	23 326
davon an Mietergenossenschaften	(8 293)
Kommunen	2 448
Dritte	16 826
Summe:	42 600

3. Wie hoch war bei den bisher privatisierten Wohnungen der durchschnittliche Kaufpreis/Verkaufserlös je Wohnung bzw. Quadratmeter Wohnfläche (für unsanierte sowie vollsanierte Wohnungen) sowie das Honorar für den mit der Privatisierung Beauftragten bei Verkauf an
   a) Mieterinnen und Mieter bzw. deren Angehörige,
   b) Genossenschaften,
   c) Kommunen bzw. kommunale Wohnungsunternehmen,
   d) Dritte?

Nach Käuferschichten differenzierte Daten über Kaufpreise liegen nicht vor. Der durchschnittliche Verkaufserlös einer TLG-Wohnung betrug 1995 ca. 34 000 DM. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m^2 ergibt sich ein Preis je Quadratmeter von ca. 567 DM.

Die Kosten der Wohnungsprivatisierung fallen unter das Geschäftsgeheimnis und dürfen schon aus Wettbewerbsgründen nicht bekanntgegeben werden. Im übrigen verweise ich auf die Antwort zu Frage 13.

4. Wie hoch ist der noch bei der TLG verbliebene Bestand per 1. Januar 1996 (aufgeschlüsselt nach Bundesländern)?

Der verbliebene Bestand an Werkswohnungen von 39 100 Wohnungen und dessen Verteilung auf die Bundesländer wird in Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Werkswohnungsbestand der TLG nach Bundesländern per 31. Dezember 1995

Bundesland	Anzahl
Brandenburg	10 300
Mecklenburg-Vorpommern	1 900
Sachsen-Anhalt	10 400
Sachsen	12 700
Thüringen	3 800
Werkswohnungen gesamt:	39 100

5. Wie viele Werkswohnungen gibt es darüber hinaus
   a) in den alten Bundesländern,
   b) in den neuen Bundesländern?

Eine eindeutige Zuordnung von Wohnungen unter den Begriff „Werkswohnungen" existiert in der amtlichen Statistik nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, daß der Werkswohnungsbestand von den Unternehmen (sonstigen Unternehmen) gehalten wird, die nicht Wohnungsunternehmen sind.

Nach der 1 %-Gebäude- und Wohnungsstichprobe vom 30. September 1993 beläuft sich dieser Bestand auf insgesamt rd. 375 500 Wohnungen. Davon entfallen rund 238 700 auf die alten Länder und 136 800 auf die neuen Länder. Die TLG war zum Zeitpunkt der Stichprobe noch nicht Eigentümer von Wohnungen.

6. Wie hoch waren die bisher aus dem Bundeshaushalt sowie den Haushalten von nachgeordneten Einrichtungen für die Verwaltung und Privatisierung der Werkswohnungen aufgewendeten Kosten (Öffentlichkeitsarbeit, Personal-, Sach-, Verwaltungs- und sonstige Kosten, aufgeschlüsselt nach Jahren)?

Der Bundeshaushalt wird durch Kosten der Werkswohnungsbestände der TLG direkt nicht belastet. Ebenfalls sind und waren im Haushalt der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) keine differenzierten Ausgaben für Werkswohnungsbestände ausgewiesen. Sofern Wohnungen von Unternehmen i. L. des Treuhand-Nachfolgebereiches bewirtschaftet wurden oder werden, hat das Bewirtschaftungsergebnis Einfluß auf die Höhe der durch die BvS an die Unternehmen ausgereichten Darlehen zur Liquiditätssicherung.

7. Wie hoch waren in den einzelnen Jahren die Einnahmen des Bundes aus der Privatisierung der Werkswohnungen, und wofür wurden diese Einnahmen verwendet?

Die BvS erzielt Einnahmen aus Verzinsung und Tilgung eines Darlehens, das der TLG für den Wertausgleich der nach TreuhLÜV übertragenen Liegenschaften eingeräumt wurde. Einnahmen aus der TLG-Werkswohnungsprivatisierung werden u. a. hierfür verwandt. Einnahmen der BvS unterliegen nach dem Grundsatz der Gesamtdeckung grundsätzlich keiner Zweckbindung. Im übrigen wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

8. Inwieweit ist die TLG-Richtlinie Wohnungsprivatisierung in der Fassung vom 14. November 1995 mit der Bundesregierung bzw. mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau abgestimmt?

Die TLG-Richtlinie Wohnungsprivatisierung in der Fassung vom 14. November 1995 wurde vom Aufsichtsrat der TLG am 8. Dezember 1995 gebilligt. Im Aufsichtsrat der TLG ist das Bundes-

ministerium für Wirtschaft und das Bundesministerium der Finanzen vertreten.

9. Wie wird gewährleistet, daß die Zielsetzung der TLG-Richtlinie „... den Privatisierungsprozeß ... für den Mieter nachvollziehbar und für die Öffentlichkeit überprüfbar zu gestalten" umgesetzt wird?

Die TLG hat sich und ihre Vertriebspartner durch Richtlinien für das operative Geschäft an standardisierte Abläufe gebunden. Vorgehen und Zeitplan der Privatisierung werden offengelegt. Der Privatisierungsprozeß ist somit nachprüfbar gestaltet.

Mieter und Kaufinteressenten werden mit Hilfe der Broschüre „Mieter werden Eigentümer" umfassend und detailliert über das Vorgehen der TLG bei der Wohnungsprivatisierung informiert. Ausführlich behandelt werden hier u. a. Eigentumsfragen, die Vertragsgestaltung, Modalitäten der Finanzierung und Finanzierungshilfen der TLG sowie Fragen des Mieterschutzes bei einem Verzicht des Mieters auf einen Kauf.

Im Vorfeld der Privatisierung größerer Bestände führt die TLG öffentliche Mieterversammlungen durch. In der Regel wird spätestens ab diesem Zeitpunkt das gesamte Privatisierungsverfahren von der regionalen Presse, kommunalen Gremien, Verbänden und Parteien kritisch begleitet.

10. Was hat die Bundesregierung getan, um den spätestens seit dem 10. Januar 1993 bekannten Mißstand der mangelhaften Zusammenarbeit der TLG mit den Kommunen (siehe Protokoll der 5. Sitzung des Unterausschusses Wohnungsprivatisierung bzw. Kleine Anfrage der PDS/Linke Liste, Drucksache 12/8546) wirksam zu begegnen?

Die TLG lädt regelmäßig zu Kommunalkonferenzen ein, um mit den Kommunen einen offenen Dialog zu führen. Die Kommunen sind zudem in den Vergabeausschüssen, die über Ausschreibung und Vergabe von Liegenschaften vor Ort entscheiden, vertreten. Die Vertriebspartner der TLG sind angewiesen, bei Erarbeitung einer Privatisierungskonzeption Kontakt mit den Kommunen aufzunehmen und beabsichtigte Maßnahmen sowie einen Zeitplan zu erläutern.

Die Bundesregierung sieht keinen Mißstand bei der Zusammenarbeit der TLG mit den Kommunen.

11. Unter welchen Gesichtspunkten erfolgt die Auswahl von Firmen, die mit der Veräußerung bzw. mit der Verwaltung der Wohnungen betraut werden?

Gibt es dafür öffentliche Ausschreibungen?

Wie werden die betreffenden Kommunen, Interessenverbände der Mieter usw. in die Auswahlvorgänge einbezogen?

Kriterien der Auswahl der Vertriebspartner und Verwalter sind Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit des Betriebes, erworbene

Reputation, immobilienwirtschaftliche Erfahrung und regionale Präsenz.

Mit der Verwaltung von Werkswohnungsbeständen werden auch aus ehemaligen Betrieben durch „Management buy-out" hervorgegangene Firmen beauftragt. Insbesondere Vertriebspartner müssen für ihre Aufgaben geschult und an die Privatisierungsabläufe der TLG gebunden werden. Daher strebt die TLG langfristige Bindungen an.

Für die Auswahl von Vertriebspartnern und Verwaltern trägt die Geschäftsleitung der TLG die Verantwortung. Eine Beteiligung der Kommunen oder Interessenverbände der Mieter an deren Auswahl ist nicht beabsichtigt.

12. Was hat die Bundesregierung getan, um Korruptionsfälle bzw. unseriöse Geschäftspraktiken in diesem Bereich zu verhindern?

    Sind der Bundesregierung bisher Fälle der Korruption bzw. Verstöße in diesem Bereich bekannt geworden, und wenn ja, welche?

Der Bundesregierung sind keine Fälle von Korruption bei der TLG-Wohnungsprivatisierung bekannt. Durch das regelgebundene Privatisierungsverfahren, die vorgesehenen Kontrollinstanzen wie den unabhängigen Fachbeirat Bewertung und die Ausschreibung nicht von Mietern erworbener Objekte wird der Korruption vorgebeugt.

13. Inwieweit ist das Honorar für Firmen bzw. Personen, die von der TLG mit der Privatisierung von Werkswohnungen betraut worden sind, vom Erlös aus der Veräußerung der Wohnungen abhängig?

    Nach welchen Grundsätzen und Parametern werden Privatisierungsgesellschaften für ihre Tätigkeit bezahlt?

Das Honorar der Vertriebspartner orientiert sich für den Verkauf am Verkehrswert des Objektes, den die TLG durch unabhängige Gutachter überprüft und freigibt. Die Leistung der Voreigentumsprüfung, also Objektrecherche und Grundstücksbewertung, wird durch Standardhonorare abgegolten.

14. Befürwortet die Bundesregierung nach inzwischen vorhandener mehrjähriger Erfahrung das Grundkonzept der TLG, die Wohnungen im unsanierten Zustand (auch an Mieterinnen und Mieter) zu veräußern, obwohl sie im Zusammenhang mit der Wohnungsprivatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz weiterhin die Veräußerung an Mieter im sanierten Zustand empfiehlt?

    Was sind aus Sicht der Bundesregierung die Vor- und Nachteile bei dem Verkauf von Wohnungen an Mieter im unsanierten Zustand?

Die TLG veräußert Wohnungen i. d. R. im unsanierten Zustand an ihre Mieter. Dieses hat für die Käufer den Vorteil, die Wohnungen nach ihren Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten sanieren zu können. Häufig wird von Käufern der Wunsch an die TLG herangetragen, auf bereits geplante Sanierungsmaßnahmen zu verzichten und diese ihnen zu überlassen. Bei Mehrfamilien-

häusern, in denen die einzelnen Wohnungen den Mietern zum Kauf angeboten werden, wird i. d. R. vor Veräußerung eine Sanierungskonzeption nebst Kostenschätzung für das Gemeinschaftseigentum erstellt, zu deren Umsetzung sich die Käufer verpflichten (Käufermodell). Auch bei Genossenschaftsgründungen ermittelt die TLG vor Veräußerung die Kosten der notwendigen Sanierung, um der Genossenschaft eine Kalkulationsgrundlage zu geben.

Während die TLG den Gesamtbestand ihrer Wohnungen veräußert, werden bei Wohnungsprivatisierungen nach dem Altschuldenhilfegesetz nur Teilbestände angeboten. Hinzu kommt, daß sich die Bestände der TLG insbesondere von den ehemals kommunalen Wohnungen mit einem oftmals hohen Anteil von hochgeschossigen Plattenbauten durch die Kleinteiligkeit unterscheiden, so daß dort, im Gegensatz zu Großwohnsiedlungen, die Instandsetzung und Modernisierung durch die jeweiligen Mieter bzw. Eigentümer technisch und wirtschaftlich realisierbar ist.

15. Welche Gründe sprechen dafür, die Gründung von Genossenschaften ausschließlich durch die TLG-Zentrale vorzunehmen?

Die Neugründung von Genossenschaften mit i. d. R. mehr als 1 000 Wohnungen und Mitgliedern gehört zu den schwierigsten Aufgaben der TLG. Das hierzu notwendige Spezialwissen ist aus Effizienzgründen auf die TLG-Zentrale konzentriert.

16. An welchen Orten erfolgten bisher Genossenschaftsgründungen aus Werkswohnungsbeständen, und wo sind Genossenschaftsgründungen in Vorbereitung (bitte mit jeweiliger Anzahl der Wohnungen)?

Die TLG hat seit 1993 fünf Genossenschaften gegründet, weitere drei Genossenschaften sind geplant. Die weiteren Angaben sind Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 4: Genossenschaftsgründungen aus TLG-Beständen

Gründungsjahr	Ort	Bundesland	Wohnungen
1993	Unterwellenborn	Thüringen	1 409
1994	Gröditz	Sachsen	1 113
1995	Bitterfeld/ Wolfen	Sachsen-Anhalt	2 317
1995	Brandenburg/H.	Brandenburg	1 597
1995	Lauchhammer	Brandenburg	1 884
geplant:			
1996	Böhlen, Zwenkau	Sachsen	896
1996	Lausitz	Brandenburg	1 400
1996	Laubusch	Sachsen	830

17. Wie hoch war der aufzubringende Genossenschaftsanteil je Genossenschaftsmitglied bei unsanierten Wohnungen (Durchschnitt, Minimalwerte, Maximalwerte)?

Die Genossenschaftsanteile je Mitglied liegen im Durchschnitt bei 7700 DM/Wohnung. Abhängig von der Größe der Wohnung und der Raumzahl schwanken die zu zeichnenden Anteile zwischen 5600 DM und 11600 DM.

18. An welchen Orten erfolgte die Privatisierung nicht in Form einer Genossenschaftsgründung, obwohl die Bereitschaft einer Mehrheit der Mieterinnen und Mieter dafür vorlag?

    Welche Gründe gab es jeweils dafür?

Für die Neugründung einer wirtschaftlich lebensfähigen Genossenschaft sind u. a. eine Mindestgröße der Genossenschaft als Schutz vor Mitgliederfluktuation sowie eine tragfähige Mitgliederquote zur Eigenkapitalbildung zu beachten. Voraussetzung für eine Wohnungsprivatisierung durch Genossenschaftsgründung ist weiter ein Prüfungstestat des zuständigen genossenschaftlichen Prüfungsverbandes, das nur bei sichergestellter wirtschaftlicher Lebensfähigkeit der Genossenschaft erteilt wird. Die erforderliche Eigenkapitalausstattung (ca. 25 v. H.) wird i. d. R. erreicht, wenn etwa 70 v. H. der Mieter beitreten.

Diese Restriktionen beachtet die TLG vor einer Initiative zur Genossenschaftsgründung. Die unverbindliche Interessenerklärung der einfachen Mehrheit der Mieter reicht daher nicht aus.

19. Ist die Bundesregierung der Auffassung, daß es reicht, wenn die TLG bzw. von ihr beauftragte Unternehmen bis zur abschließenden Privatisierung nur die laufende Bewirtschaftung der Wohnungen und Notreparaturen durchführen und damit einen weiteren Verfall der Wohnungen in Kauf nehmen?

Die Aussage, die Bundesregierung oder die TLG nähmen einen Verfall von Wohnungen in Kauf, ist falsch. Richtig ist vielmehr, daß zum Erhalt der Wohnungen erforderliche Reparaturen durchgeführt wurden. Die TLG hat allein im Jahr 1995 für Instandsetzungsmaßnahmen an Wohnungen insgesamt 48 Mio. DM aufgewendet.

Davon unabhängig zu betrachten sind reine Modernisierungsmaßnahmen, die in den meisten Fällen vom Wohnungskäufer als neuem Eigentümer nach dessen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten durchgeführt werden. Nur auf dieser Grundlage war es der TLG möglich, den bereits in der Vorbemerkung angesprochenen Beitrag zur Wohneigentumsschaffung in den neuen Ländern zu leisten.

20. Gibt es neben der TLG-Richtlinie zur Wohnungsprivatisierung (in der Fassung vom 14. November 1995) auch eine TLG-Richtlinie zur Bewirtschaftung der Wohnungen?

    Wenn nein, nach welchen Grundsätzen erfolgt die Wohnungsbewirtschaftung durch die TLG bzw. von ihr betraute Unternehmen?

Die Wohnungsbewirtschaftung durch die TLG bzw. durch die von ihr betrauten Unternehmen erfolgt nach den Vorschriften des TLG-Verwalterhandbuches. Die Einhaltung der Vorschriften wird durch die TLG ständig überprüft.

21. Wie hoch waren die Mieteinnahmen (Nettokaltmiete) für die Werkswohnungen in den einzelnen Jahren zwischen 1990 und 1995, und wie hoch waren die Kosten für die Bewirtschaftung, Instandhaltung, Instandsetzung, Sanierung usw.?

Eine umfassende Darstellung der Mieteinnahmen und entsprechenden Ausgaben zwischen 1990 und 1994 bezüglich der Werkswohnungen kann nicht gegeben werden, da nicht alle Wohnungen in dieser Zeit in der Verfügungsgewalt der TLG lagen, sondern bis Ende 1995 schrittweise auf die TLG zugeordnet wurden. Derzeit wird daran gearbeitet, die vorhandenen Daten in das EDV-System der TLG zu übertragen.

22. Kann die Bundesregierung bestätigen, daß die Mieteinnahmen ausschließlich für die Bewirtschaftung und Sanierung der betreffenden Wohnungen verwendet werden?

    Wenn nicht, was ist dann mit den über die Aufwendungen hinaus gehenden Mieteinnahmen geschehen?

    Welche Regelungen gibt es zwischen der Treuhand bzw. deren Nachfolger und den Liquidatoren dazu, und inwieweit wurde bei diesen Fragen die Bundesregierung einbezogen?

Eine Zweckbindung der TLG-Mieteinnahmen für die Sanierung ist nicht vorgesehen. Die Bundesregierung geht auch angesichts

der relativ geringen durchschnittlichen Netto-Kaltmiete davon aus, daß die Mieteinnahmen zumindest weitgehend den Ausgaben für die Bewirtschaftung entsprechen.

Sofern über die Aufwendungen hinausgehende Mieteinnahmen vorliegen, gehen sie in den TLG-Finanzkreislauf ein und werden beispielsweise für die Erlösauskehr von Mieteinnahmen an Restitutionsberechtigte verwendet. Darüber hinaus ist die TLG auf Überschüsse angewiesen, um Zinsen und Tilgungen für die von ihr zur Finanzierung der Wohungen aufgenommenen Kredite aufzubringen.

23. Zu welchen Konditionen wurden die verbliebenen Wohnungen von Liquidatoren bzw. der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderausgaben (BvS) an die TLG übergeben?

    Inwieweit erfolgte eine Wertberechnung und eine Abrechnung über Mieteinnahmen und Ausgaben für die Werkswohnungen gegenüber der TLG?

Für die Übertragung der Immobilien im Rahmen des Vermögenszuordnungsverfahrens hat die TLG einen Kaufpreis in Höhe des Übertragungswertes zu entrichten, der durch Gutachten einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelt wird.

Wie beim Eigentumswechsel im Immobilienbereich üblich, erfolgt eine Abrechnung der Aufwendungen und Erträge zum Besitzübergang.

24. Was spricht aus Sicht der Bundesregierung dagegen, sämtlichen noch bei der TLG vorhandenen Werkswohnungsbestand kurzfristig unbürokratisch an die betreffenden Kommunen zu übergeben (zum symbolischen Preis, kostenlos oder sogar mit Zuschüssen zur Bewältigung von überfälligen Sanierungsarbeiten) und damit die Voraussetzungen zu schaffen, daß die Kommunen vor Ort gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern sowie den örtlichen Wohnungsunternehmen die optimale Lösung für den jeweiligen Wohnungsbestand treffen können?

Nach den mit dem Bundesministerium der Finanzen abgestimmten TLG-Richtlinien muß die TLG Liegenschaften zum Verkehrswert veräußern. Eine Überlassung von Immobilien zu einem den Verkehrswert unterschreitenden Preis ist daher nicht möglich.

Eine Abgabe von Wohnungen unter diesem Wert an einzelne oder auch Kommunen würde eine willkürliche Umverteilung von Vermögen darstellen und einzelne Gruppen zu Lasten der Steuerzahler begünstigen. Der Vorschlag würde zudem die durch die TLG angestrebte Bildung von privatem Wohnungseigentum behindern.

Die Bundesregierung hat die TLG mit der Privatisierung von rund 150000 Wohnungen ehemaliger Treuhandunternehmen beauftragt, von denen bisher 70000 Wohnungen sozialverträglich privatisiert wurden. Sie sieht deshalb keine Veranlassung, von dem erfolgreichen Konzept abzuweichen und hält die Woh-

nungsprivatisierung der TLG für das geeignete Mittel einer sozialverträglichen Privatisierung. Dieses schließt bei entsprechender Interessenlage der Mieter den Kauf von Wohnungen durch Kommunen zum Verkehrswert nicht aus.

Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333